

FISCALITÉ FONCIÈRE MUNICIPALE : FONCTIONNEMENT ET IMPLICATION POUR LE SECTEUR AGRICOLE ET FORESTIER

Le 14 novembre 2022

David Tougas, agr. DREPA

Jean-Charles Toupin, agr. DREPA





PLAN DE LA PRÉSENTATION

1. L'évaluation foncière
2. La taxation municipale
3. Le programme de crédit de taxes foncières agricoles (PCTFA)
4. La mesure de remboursement de taxes foncières des producteurs forestiers
5. La révision et la contestation du rôle d'évaluation

1. L'ÉVALUATION FONCIÈRE

The background is a solid teal color with a subtle, large-scale geometric pattern. The pattern consists of four quadrants meeting at the center, each containing a different texture: wavy lines in the top-right, a grid of small squares in the bottom-right, a grid of small crosses in the bottom-left, and a grid of small 'H' shapes in the top-left. The overall effect is a modern, architectural aesthetic.



LA VALEUR RÉELLE

Valeur réelle d'une unité d'évaluation :

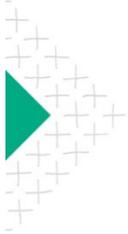
Valeur d'échange sur un marché libre et ouvert à la concurrence, soit le prix **le plus probable** qui peut être payé lors d'une **vente de gré à gré** selon deux conditions :

- Le vendeur et l'acheteur désirent respectivement vendre et acheter l'unité d'évaluation, mais **n'y sont pas obligés**
- Le vendeur et l'acheteur sont **raisonnablement informés** de l'état de l'unité d'évaluation, de l'utilisation qui peut le plus probablement en être faite et des conditions du marché immobilier



LE RÔLE D'ÉVALUATION

- Le rôle d'évaluation est conçu par un professionnel à l'interne ou l'externe
- Un évaluateur ou son représentant peuvent visiter l'immeuble entre **8 h et 21 h du lundi au samedi**, sauf les jours fériés
- Tous les immeubles, sauf exceptions, dont ceux stipulées dans la Loi, sont portés au rôle par une unité d'évaluation
- L'unité d'évaluation est inscrite au nom du propriétaire
- Le rôle indique la valeur réel de chaque unité d'évaluation



LE RÔLE D'ÉVALUATION

Le rôle est triennal donc valide pour **3 ans**

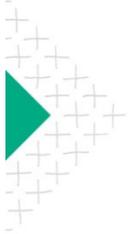
Entre en vigueur au début du **premier exercice financier** pour lequel il est constitué

La valeur au rôle est établie au 1^{er} juillet de la 2^e année du rôle précédent (**donc 18 mois avant l'entrée en vigueur**)

L'évaluateur peut faire une correction entre la date de dépôt du rôle et le 1^{er} mai suivant

Un rôle peut être reconduit pour un 2^e cycle de 3 ans, **mais uniquement pour les municipalités de moins de 5 000 habitants**

Un évaluateur a un délai maximal de 9 ans pour faire les vérifications techniques d'une unité d'évaluation

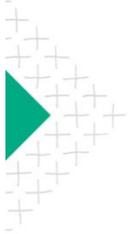


LE RÔLE D'ÉVALUATION

Circonstances de mise à jour

Au cours d'un rôle triennal, la Loi permet la mise à jour du rôle dans **20 circonstances précises** :

- Changement de propriétaire
- Diminution de la valeur à la suite d'un sinistre
- Augmentation de la valeur à la suite de travaux
- **Arrivée d'une exploitation agricole enregistrée**
- Etc.



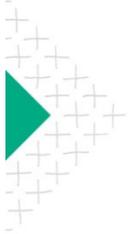
MÉTHODES D'ÉVALUATION

La méthode de comparaison : analyse des transactions immobilières comparables du sujet avec ajustements. Elle est surtout utilisée pour les immeubles résidentiels, **les terres agricoles et les boisés**;

La méthode du coût : calcul du coût de remplacement du bâtiment moins ses dépréciations (physique, fonctionnelle et économique). Cette méthode s'applique uniquement au bâtiment et elle est non applicable pour les terres et les terrains. **Elle est toujours utilisée pour l'évaluation des bâtiments agricoles et des maisons**

La méthode du revenu : valeur correspondant à une fonction des revenus et des dépenses de l'immeuble. Elle est utilisée pour les immeubles à revenus (commerciaux, logements) et quelques fois pour les immeubles à revenus (ex. : développement immobilier). Cette méthode peut être utilisée pour évaluer une résidence (article 40) si l'évaluateur dispose suffisamment d'information sur la valeur locative des résidences du secteur

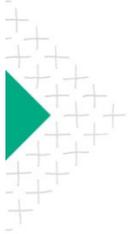
Ne s'applique pas au secteur agricole



ÉVALUATION DES TERRES AGRICOLES

Les grandes étapes de l'évaluation

1. Caractérisation des terrains agricoles
2. Détermination du **potentiel agricole**
3. Détermination l'ensemble des autres caractéristiques (**droits acquis, servitudes, etc.**)
4. Analyse par méthode de comparaison



ÉVALUATION DES TERRES AGRICOLES

La méthode par comparaison

Analyse par la méthode de comparaison : vise le prix de vente le plus probable de l'immeuble en se basant sur les transactions d'immeubles similaires

- Basé sur une analyse structurée des données du marché immobilier
 - Considéré jusqu'à une date de référence, **soit 18 mois** avant la date d'entrée en vigueur du nouveau rôle
- Transactions de terres comparables dans la même municipalité, MRC ou communauté métropolitaine
- Deux problématiques liées à cette méthode : nombre insuffisant de transactions ou d'immeubles comparables



ÉVALUATION DES TERRES AGRICOLES

La méthode par comparaison : exclusion de transactions

Transactions entre personnes liées ou apparentées : généralement, mais pas systématiquement, exclues des comparables

- Ne sont pas considérées comme ayant été réalisées sur un marché libre et ouvert à la concurrence, donc ne permet pas d'établir la valeur réelle d'une unité d'évaluation
- Les transactions effectuées entre personnes unies par les liens parentaux ou par liens d'affaires qui sont parfois considérées par la jurisprudence comme des transactions entre personnes liées

S'il n'y a pas assez de transactions dans une municipalité, des conditions et modalités permettront à l'évaluateur d'avoir accès aux documents préparés par un évaluateur d'une autre OMRE

Également : une terre essentielle à l'épandage des déjections animales aura une valeur supérieure à une terre très éloignée pour cette utilisation. L'atteinte de seuils d'épandage aura l'effet inverse



ÉVALUATION DES LOTS BOISÉS

Utilisation de la méthode par comparaison comme pour les terres agricoles.

Dans la détermination de la valeur d'une propriété forestière, l'évaluateur considère la valeur du **fonds de terre** et celle **des arbres** qui y poussent

Les arbres sur une propriété sont considérés comme un contenu de l'immeuble et non comme une culture agricole

Une plantation de 50 ans a généralement une valeur marchande supérieure à une plantation voisine identique de 30 ans

2 méthodes pour déterminer la valeur d'un lot boisé : **caractérisation des peuplements** ou **valeur moyenne à l'hectare**



ÉVALUATION DES BÂTIMENTS AGRICOLE

Méthode d'évaluation par le coût

Utilisation de la méthode par le coût à laquelle une dépréciation est appliquée : plus juste pour déterminer la valeur étant donné que les bâtiments ne peuvent pas être vendus séparément de la terre agricole

Trois sortes de dépréciations :

1. **Dépréciation physique** : usure normale, dégradation, pourriture, fissuration ou toute autre altération de la construction
2. **Dépréciation fonctionnelle** : conception désuète, mauvaise ou inadaptation d'un élément souvent occasionné par des changements en régie d'élevage (ex. : porcherie non lattée)
3. **Dépréciation économique** : celle-ci est causée par des forces externes au bâtiment concerné, principalement lié à sa location et aux conditions des marchés (ex. : production contingentée, faible rentabilité d'une production, production marginale)

2. TAXATION MUNICIPALE





LE BUDGET MUNICIPALE

Les municipalités et les centres de services scolaires doivent donner des services à la population : administration générale, sécurité publique, transport, loisirs et cultures, etc.

- Adoption d'un budget équilibré pour le financement des services (se fait normalement en décembre de chaque année) :
 - Accompagné d'un ensemble de règlements de taxation pour permettre à la municipalité de percevoir des taxes et tarifs (deux moyens à la disposition des municipalités)
 - Seules les municipalités locales et les centres de services scolaires ont le pouvoir d'imposer des taxes et tarifs aux propriétés et aux citoyens

2.1 TAXE FONCIÈRE





PRINCIPE DE TAXATION

Les taxes foncières sont imposées sur la **valeur des immeubles** inscrits sur le rôle d'évaluation d'une municipalité

- Taxes dites générales si applicables à tout le territoire municipal
- Taxes dites spéciales lorsqu'elles s'appliquent uniquement à une partie du territoire municipal (taxes de secteur ou d'amélioration locale)

Les taux de taxes doivent être établis par règlement et par le conseil municipal

- Taux égaux pour tous les immeubles d'une catégorie ou d'une sous-catégorie, sauf exception. Chaque catégorie est donc soumise à son propre taux de taxation



CATÉGORIE DES IMMEUBLES

Immeubles agricoles : regroupe les superficies à vocation agricole enregistrées auprès du MAPAQ.

- Inclus : immeubles servant à la transformation ou à la vente de produits provenant principalement de l'exploitation

Immeubles forestiers : regroupe les superficies à vocation forestière enregistrées, soit celles appartenant à un propriétaire forestier détenant un **statut de producteur forestier**

- Exclu : les parties de terrains utilisées à des fins d'exploitations de produits forestiers non ligneux et qui sont compris dans **une exploitation agricole enregistrée**

Plusieurs critères pour être un producteur forestier : posséder au minimum **4 hectares à vocation forestière**, détenir un plan d'aménagement forestier rédigé sous la supervision d'un ingénieur forestier et déposer une demande d'enregistrement au MFFP ou de ses mandataires



TAUX DE TAXES VARIÉS

Désigne l'ensemble des dispositions permettant aux municipalités de fixer des taux de taxe foncière différents selon les catégories des immeubles

- Depuis 2007, la catégorie **des immeubles agricoles** peut faire l'objet d'un taux particulier (différent du taux de base)
- Depuis 2021, **les immeubles forestiers** peuvent aussi avoir un taux particulier
- Les superficies forestières qui ne sont pas enregistrées comme étant un immeuble forestier sont généralement dans la **catégorie résiduelle**

De manière générale, l'utilisation du taux particulier permet **d'atténuer le transfert du fardeau fiscal** par la variation de la valeur d'un rôle triennal à l'autre entre les immeubles de chaque catégorie

Utilisation des taux particuliers : **facultatif et tributaire d'une décision de la municipalité**



TAUX DE TAXES VARIÉS

Taux particuliers

- La Loi sur la fiscalité municipale (LFM) encadre l'utilisation des taux particuliers
- Immeubles agricoles et forestiers : le taux particulier doit être égal ou inférieur au taux de base, mais **ne peut être inférieur à 66,6 % de ce taux**
- En l'absence d'un taux particulier, c'est le taux de base qui s'applique.



PLAFOND DE LA VALEUR IMPOSABLE

À partir du 1^{er} janvier 2021 :

- Les nouveaux rôles d'évaluation foncière devront respecter la **valeur imposable maximale** prévue pour les terrains de toute exploitation agricole enregistrée située sur une zone agricole
- Important : cette valeur est fixée aux fins **du calcul de toute taxe foncière** municipale et n'équivaut pas à la **valeur de l'immeuble au rôle**
- Ne s'applique pas aux parties de terrain à **vocation forestière** ou en friche, à l'exception de celles utilisées ou destinées à l'exploitation de **produits forestiers non ligneux**



PLAFOND DE LA VALEUR IMPOSABLE

Valeurs imposables maximales : publiés par le MAPAQ tous les 3 ans

- Calculé selon la méthode prévue au Règlement sur la valeur imposable maximale du terrain de toute exploitation agricole
- Pour les années antérieures, dans le cas où le nouveau rôle ait été fait sans avoir été équilibré, la valeur maximale applicable pour le rôle est celle qui a été établie **dans le rôle précédent**

Année du nouveau rôle	Si rôle a été équilibré	Si rôle non-équilibré
2021	32 100 \$ l'hectare	23 300 \$ l'hectare
2022	40 600 \$ l'hectare	27 600 \$ l'hectare
2023	43 500 \$ l'hectare	29 800 \$ l'hectare
2024	46 600 \$ l'hectare	32 100 \$ l'hectare

2.2 TARIFICACION





TARIFICATION

Les municipalités sont habilitées à imposer des taxes sur une autre base que la valeur foncière, aussi appelée « tarif ». Ces tarifs sont imposés sur toute base de taxation autre que la valeur foncière des propriétés

Ils servent à payer les dépenses pour les services municipaux (ex. : eau, égout, traitement des eaux usées, etc.)

Modes de tarification prévus à la Loi :

- Une taxe foncière basée sur une autre caractéristique de l'immeuble que sa valeur (ex. : étendue en front ou sa superficie)
- Compensation exigée du propriétaire d'un immeuble
- Un prix exigé de façon ponctuelle ou sous la forme d'un abonnement pour l'utilisation d'un bien ou d'un service pour le bénéfice retiré d'une activité



TARIFICATION

Exploitations agricoles

Le règlement de la municipalité doit obligatoirement indiquer si la taxe ou la compensation exigée sous forme d'un tarif est imposée ou non à :

- un propriétaire
- un occupant d'une exploitation agricole enregistrée
- partir d'un immeuble utilisé comme exploitation agricole enregistrée

Et ce, afin de permettre au MAPAQ de créditer ou non les montants appropriés en vertu du PCTFA.

2.3 COMPTE DE TAXE



EXEMPLE DE COMPTE DE TAXE

Rôle de taxation

Fiche de l'immeuble

[Retour au menu](#)



Désignation de l'immeuble

Adresse :
 Ville :
 Matricule :
 Cadastre principal :
 Propriétaires principaux :
 Adresse postale :

Date du marché

Valeur uniformisée

Valeur du bâtiment

Valeur du terrain

Période couverte par le rôle triennal

Dimension du terrain					Nombre d'unités		
Façade	Profondeur	Superficie	Superficie en zone agricole	Superficie totale	Nbre logements	Nbre commerces	Total
518,40 m	1 745,35 m	596 890,100 m ²	596 890,100 m ²	596 890,100 m ²	0	0	0

Autres caractéristiques							
Condo	Année construction	Code d'utilisation	Classe R	% R	Classe I	% I	EAE
Non		8199					0

Cadastres

[Retour au menu](#)



Numéro de cadastre	Façade	Profondeur	Superficie

Évaluation

[Retour au menu](#)



Rôle triennal : 2022 - 2024				Valeur uniformisée	Au	Facteur comparatif	Proportion médiane
Taxable	Terrain	Bâtiment	Immeuble	2 337 900,00 \$	2020/07/01	1,0000	1,00
Exempt	0 \$	0 \$	0 \$				
Total	2 329 800 \$	8 100 \$	2 337 900 \$				
				Mutation	2022/01/01	1,0000	
				2 337 900,00 \$			

EXEMPLE DE COMPTE DE TAXE

Rôle triennal : 2019 - 2021

	Terrain	Bâtiment	Immeuble	Valeur uniformisée	Au	Facteur comparatif	Proportion médiane
Taxable	1 514 600 \$	6 400 \$	1 521 000 \$	1 521 000,00 \$	2019/01/01	1,0000	100,00
Exempt	0 \$	0 \$	0 \$				
Total	1 514 600 \$	6 400 \$	1 521 000 \$				
				Mutation	2021/01/01	1,0600	
				1 612 260,00 \$			

Étalement dans le rôle : 2022 - 2024

Sommaire des taxes en 2022

[Retour au menu](#)



Total taxes foncières annuelles :	1 797,81 \$
Total taxes foncières complémentaires :	0,00 \$
Total autres taxes :	0,00 \$
Grand total des taxes :	1 797,81 \$

Taxes foncières annuelles en 2022

[Retour au menu](#)



Année d'imposition	Taxe	Base d'imposition	Référence	Type*	Valeur imposable	Taux	Montant
2022	FONC.GÉN. AGRICOLE	Veae tx	100,000 %	G	2 337 900,00	0,432800	10 118,43 \$
	SPÉCIALE CONSERVATION AGR	Vimm tx	100,000 %	G	2 337 900,00	0,022900	535,38 \$
	SPÉCIALE RÉHAB. INFRAS AGR.	Vimm tx	100,000 %	G	2 337 900,00	0,031200	729,42 \$
	CREDIT MAPAQ		2051	G			-9 585,42 \$
Total taxes foncières annuelles :							1 797,81 \$

* Types de taxes
G: taxe générale
R: taxe de règlement
U: versement unique

Exemples de taxes spéciales

Crédit du MAPAQ

The background is a solid teal color. In the center, there is a faint, light-colored geometric pattern consisting of a large 'X' shape formed by two intersecting lines. The lines are composed of various patterns: wavy lines, a grid of small squares, and a grid of small crosses.

3. PROGRAMME DE CRÉDIT DE TAXES FONCIÈRES AGRICOLES (PCTFA)



PROGRAMME DE CRÉDIT DE TAXES FONCIÈRES AGRICOLES

Instauré en 1991 : importante mesure d'aide en agriculture

Objectif officiel : aider financièrement les propriétaires d'exploitations agricoles enregistrées afin de **compenser** les investissements importants que les activités agricoles exigent par rapport aux autres secteurs d'économie

Permet sous certaines conditions de payer une portion des taxes municipales et scolaires des immeubles qui sont utilisées à des fins agricoles

Coût du programme important : 107 M\$ en 2007 par rapport à 200 M\$ en 2021-2022

Constitue le plus grand poste de dépenses du MAPAQ si l'on exclut l'enveloppe de La Financière agricole du Québec



RÉFORME DU PCTFA

Réforme en 2020 : *Loi visant principalement à contrôler le coût de la taxe foncière agricole et à simplifier l'accès au crédit de taxes foncières agricoles*

Applicable depuis 1^{er} janvier 2021

Principales modifications :

- Simplification des critères d'admissibilité et du processus de gestion administrative du PCTFA
- Retrait du plafond de croissance des coûts du PCTFA (sécurisation du budget dédié au programme à long terme)
- Introduction d'un plafond de valeurs imposables des terres agricoles
- Introduction d'une nouvelle catégorie d'immeuble forestier admissible aux taux variés



CONDITIONS D'ADMISSIBILITÉ ET EXCEPTIONS

L'immeuble doit être situé en zone agricole en vertu de la LPTAA

- Doit être enregistré au MAPAQ :
 - L'entreprise doit être en mesure de générer un revenu agricole brut récurrent de 5 000 \$
 - incluant les montants reçus à titre d'indemnité d'assurance récolte, d'assurance stabilisation et de protection des revenus agricoles
 - seulement 50 % du 5 000 \$ peuvent provenir de la sylviculture et de l'agrotourisme
 - exceptions possibles



CONDITIONS D'ADMISSIBILITÉ ET EXCEPTIONS

Autres conditions

1. Paiement de la cotisation exigible à l'UPA
 - Une exploitation agricole doit avoir payé la cotisation de l'UPA au plus tard le 30 novembre de l'année qui précède celle visée par la demande.
 - Ex. : Une exploitation devra avoir réglé sa cotisation de l'année 2022 au plus tard le 30 novembre de la même année pour être admissible au PCTFA pour l'année 2023
2. Écoconditionnalité
 - Versement du crédit de taxes, il est conditionnel à la transmission dans les délais prévus du bilan de phosphore annuel équilibré (pour tout lieu d'élevage ou d'épandage)



CALCUL DU CRÉDIT

Taxes visées

Le crédit s'applique aux taxes municipales et scolaires suivantes :

1. Toute taxe foncière générale
2. Les tarifications et les compensations pour services municipaux
3. Les taxes complémentaires
4. Les taxes scolaires :
 - calculées sur la valeur des bâtiments et des terres agricoles
 - pour les exploitations agricoles enregistrées, elles ne peuvent excéder de 375 \$ l'hectare (multiplié par la superficie du terrain qui est située dans la zone agricole)



CALCUL DU CRÉDIT

- Les sommes correspondantes aux crédits de taxes sont versées par le MAPAQ à la municipalité, laquelle impute un crédit au compte de taxes de l'exploitation agricole
- À l'exception de situations particulières, les producteurs ne sont pas directement remboursés par le MAPAQ
- Le MAPAQ peut toutefois demander à un producteur de rembourser un montant qu'il estime avoir été crédité sans droit



NIVEAUX DE CRÉDIT DE TAXES

Montant du crédit

Le montant du crédit est le résultat des calculs suivants :

- **70 %** de la somme des taxes municipales, des taxes scolaires et des tarifications admissibles, le tout en fonction de la **période d'occupation et la superficie occupée** par l'immeuble concerné
- Un montant additionnel correspondant à **15 % du montant des taxes municipales**, lesquelles sont admissibles et applicables sur la proportion de la valeur des terres agricoles excédant le montant prévu par la Loi (**actuellement 1 975 \$ / hectare**, ce montant doit être indexé au 1^{er} janvier de chaque année, et ce, à compter de 2022), le tout en fonction de la période d'occupation et la superficie occupée par l'immeuble concerné



NIVEAUX DE CRÉDIT DE TAXES

Montant du crédit

Exemple de calcul pour les terres agricoles

Valeur foncière	Taux de crédit moyen	Taxes brutes si taux = 1\$/100\$	Montant du crédit	Taxes nettes
<i>\$/ha</i>	<i>%</i>	<i>\$/ha</i>	<i>\$/ha</i>	<i>\$/ha</i>
<= 1 975	70,0%	20	14	6
5 000	79,1%	50	40	10
10 000	82,0%	100	82	18
15 000	83,0%	150	125	25
20 000	83,5%	200	167	33
30 000	84,0%	300	252	48
40 000	84,3%	400	337	63



NIVEAUX DE CRÉDIT DE TAXES

Taxes scolaires :

Le crédit qui revient aux taxes scolaires est appliqué en crédit de taxes sur le compte de taxes foncières

- Ainsi, l'entreprise agricole doit payer la totalité de son compte de taxe scolaire et aucun crédit ne sera appliqué directement sur le compte

Tout montant d'aide financière reçu d'un autre ministère que le MAPAQ ou d'un organisme public à l'égard des taxes foncières et des compensations qui font l'objet de la demande de crédit, sera déduit du montant de crédit établi



EXCEPTIONS, RÉVISION ET CONTESTATION

Aucun versement ne peut être accordé à l'égard d'un immeuble à vocation agricole utilisé ou destiné à la **production de cannabis** :

- à la vente à des fins récréatives
- à la fabrication de produits médicaux non homologués

À l'exception de ceux fabriqués à partir de chanvre industriel

4. REMBOURSEMENT DE TAXES FONCIÈRES DES PRODUCTEURS FORESTIERS





REMBOURSEMENT DES TAXES FONCIÈRES DES PRODUCTEURS FORESTIERS

N'est pas un programme de crédit de taxes classique.

Il est plutôt un programme de crédit d'impôt afin de rembourser les dépenses liées aux travaux d'aménagement afin d'encourager ce type de travaux.

- **Plafond situé à 85 % des taxes foncières liées à la valeur du terrain**
- Les taxes municipales et scolaires payées pour les bâtiments ne sont pas admissibles au programme



REMBOURSEMENT DES TAXES FONCIÈRES DES PRODUCTEURS FORESTIERS

Conditions d'admissibilité

- Être reconnu comme producteur forestier : posséder un lot de quatre hectares et plus à vocation forestière pour lequel existe un plan d'aménagement signé par un ingénieur forestier
- Enregistrer les propriétés visées à un bureau d'enregistrement reconnu par le ministère des Ressources naturelles et des Forêts (anciennement le ministère des Forêts, de la Faune et des Parcs du Québec)
- Avoir réalisé des travaux de mise en valeur dont les dépenses admissibles ont été confirmées par un ingénieur forestier
- Déposer une demande auprès du ministre des Finances (Revenu Québec) afin d'obtenir un remboursement



REMBOURSEMENT DES TAXES FONCIÈRES DES PRODUCTEURS FORESTIERS

Possibilité de report

Un producteur qui, au cours d'une année ou d'un exercice financier, selon le cas, a réalisé :

- des dépenses admissibles (travaux) **supérieures** à celui des taxes foncières peut reporter cet excédent au cours des 10 années subséquentes
- des dépenses admissibles **sans faire de demande de remboursement** pour utiliser les crédits accumulés pendant les 5 années précédentes

Dans un cas comme dans l'autre, le montant reporté sera considéré comme une dépense de l'année du report choisi, dans la mesure où le producteur forestier demeure un producteur enregistré



REMBOURSEMENT DES PRODUCTEURS FORESTIERS

Calcul du crédit

Extrait de la demande de remboursement de taxes foncières pour les producteurs forestiers :

3.2 Année d'imposition se terminant après le 31 décembre 2021

Vous devez remplir cette partie pour une année d'imposition qui se termine **après** le 31 décembre 2021.

Avant de remplir cette partie, vous devez remplir la partie 4 pour chaque unité d'évaluation.

Dépenses de mise en valeur pour l'année (montant de la ligne 25)		41		
Taxes foncières payées pour l'ensemble des unités d'évaluation (total des montants de la ligne 64)	-	42		
Montant de la ligne 41 moins celui de la ligne 42. Si le résultat est négatif, reportez le montant de la ligne 41 à la ligne 44. Si le montant est nul ou positif, reportez le montant de la ligne 42 à la ligne 44.	=	43		
Dépenses de mise en valeur admissibles		44		
Taux applicable	x	45	85 %	
Montant de la ligne 44 multiplié par 85 %. Reportez le montant V à l'une des lignes 440p à 440y de la <i>Déclaration de revenus des sociétés</i> (CO-17) et inscrivez le code 07 à la case prévue à cette fin.				
Remboursement⁵ de taxes foncières pour les producteurs forestiers	=	46	V	

Exemple :

5 000 \$ de dépenses
- 1 000 \$ de taxes
<hr/>
4 000 \$ de différence
1 000 \$ de taxes
850 \$ de remboursement

5. RÉVISION ET CONTESTATION





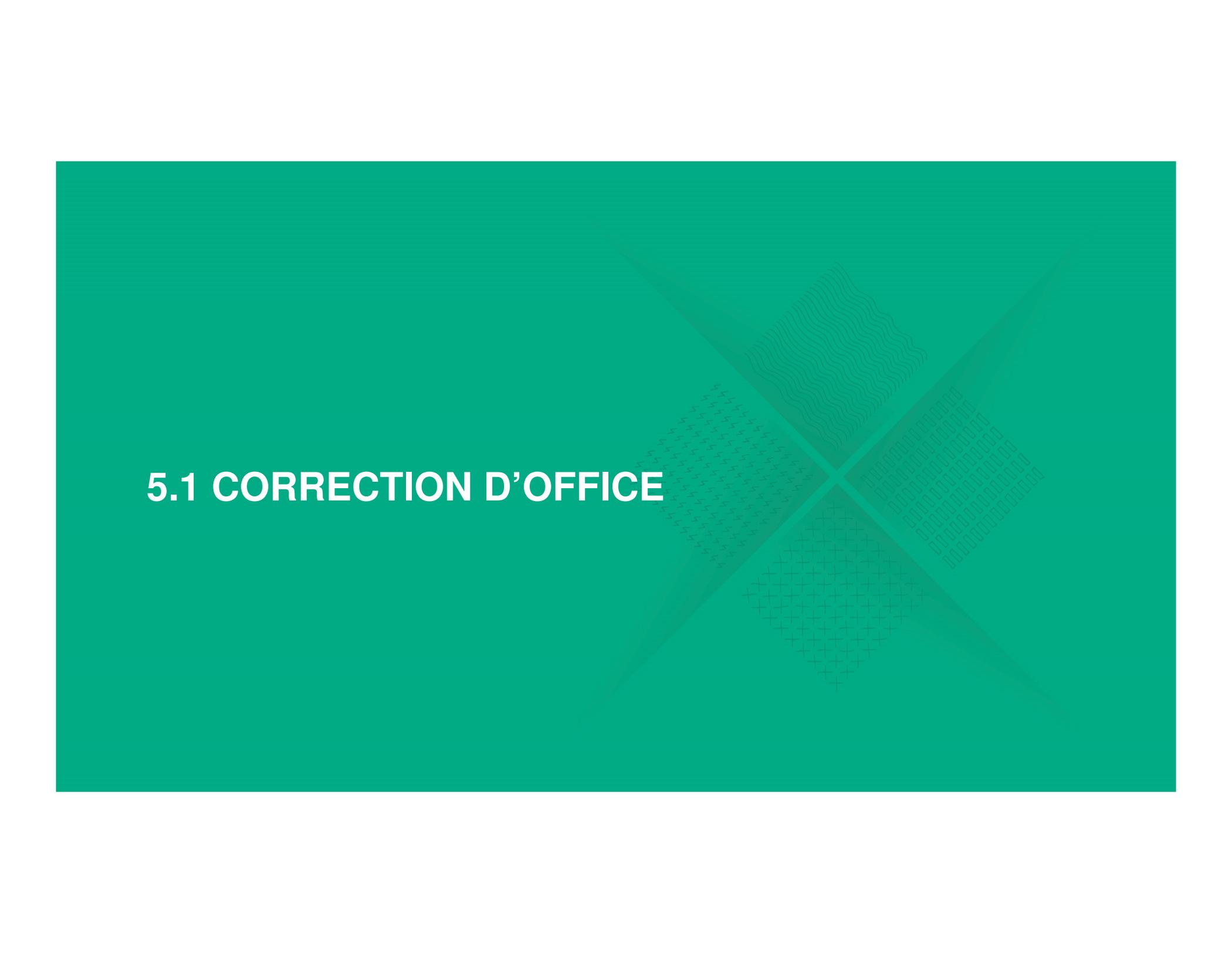
RÉVISION ET CONTESTATION DU RÔLE D'ÉVALUATION

La Loi sur la fiscalité municipale reconnaît aux contribuables le droit de faire réviser et de contester les informations et valeurs inscrites au rôle par l'organisme municipale

Processus de révision et de contestation en 3 niveaux :

1. Correction d'office
2. Révision administrative
3. Contestation au Tribunal administratif du Québec (TAQ)

5.1 CORRECTION D'OFFICE





CORRECTION D'OFFICE

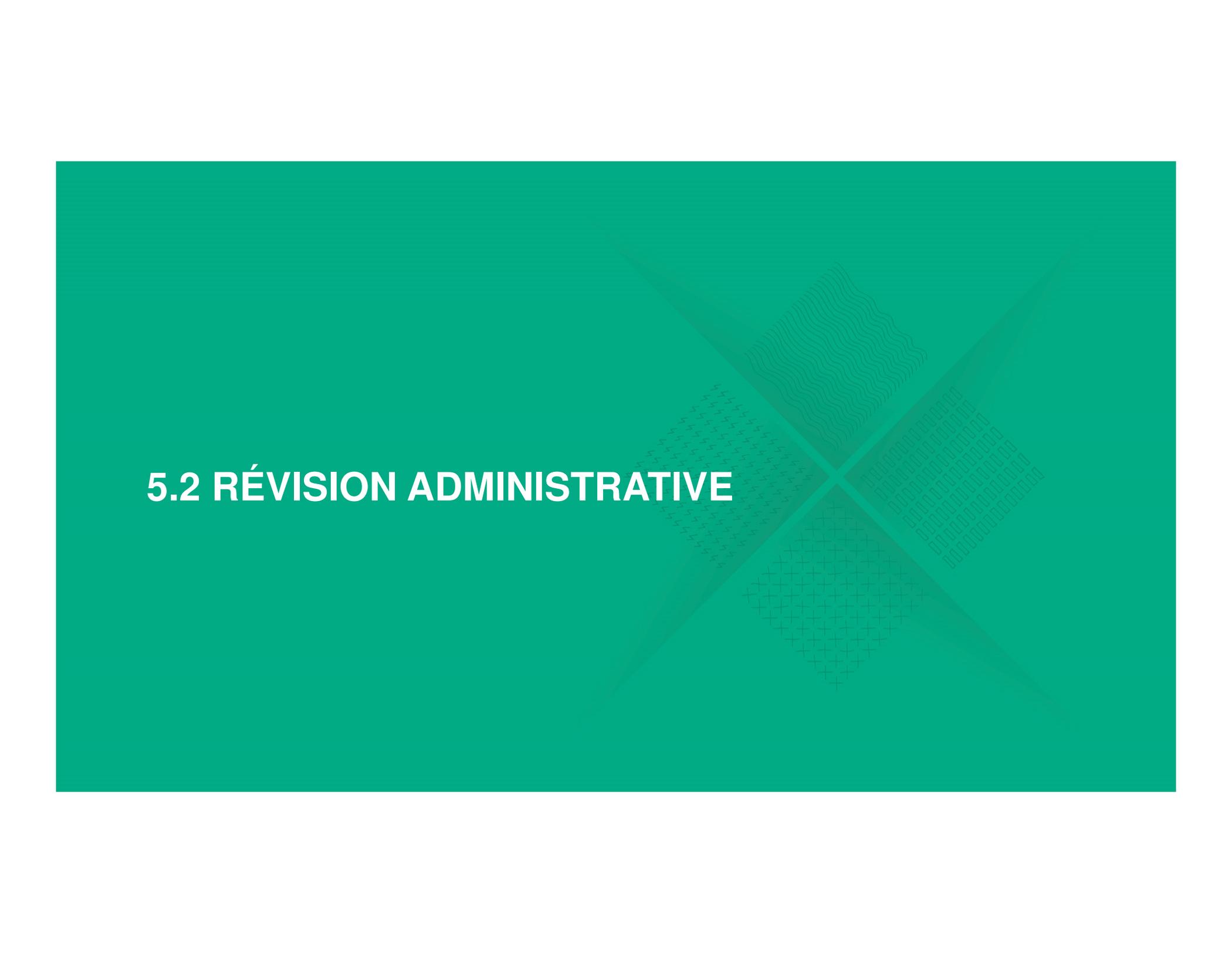
À titre de producteur agricole ou forestier :

- Vous pouvez contacter l'évaluateur responsable de votre rôle d'évaluation afin vous assurez qu'il dispose de l'ensemble des informations pertinentes

Advenant la présence d'erreurs dans votre dossier :

- L'évaluateur a la possibilité de procéder à une correction d'office permettant d'ajuster la valeur inscrite au rôle
- Une proposition de correction d'office doit être formulée par l'évaluateur entre la date du dépôt du rôle et le 1^{er} mai suivant

5.2 RÉVISION ADMINISTRATIVE





RÉVISION ADMINISTRATIVE

Suivant la réception du rôle d'évaluation, il est possible de présenter un demande de révision administrative formelle

Cette dernière doit être adressée par le propriétaire agricole ou forestier à l'organisme municipal responsable de l'évaluation

- Les conditions de recevabilité d'une demande et la procédure à suivre sont généralement inscrites au verso du compte de taxes municipales

Selon les diverses situations (dépôt, modification, correction), le propriétaire peut demander une révision de l'évaluation d'un immeuble



FORMALITÉS

Pour qu'une demande de révision soit recevable, elle doit remplir les conditions suivantes :

- Qu'elle soit écrite sur le formulaire prescrit à cette fin (disponible auprès de l'organisme responsable de l'évaluation ou à la municipalité)
 - Il est important d'utiliser le formulaire exigé à cette fin, sans quoi la demande sera réputée ne pas avoir été déposée
 - Qu'elle soit déposée à l'endroit déterminé par l'organisme municipale ou envoyée par courrier recommandé
- Qu'elle soit accompagnée d'une somme d'argent déterminée et applicable à l'unité d'évaluation visée, si un règlement de l'organisme municipale le prévoit
 - Le coût varie habituellement en fonction de la valeur foncière de la propriété.



FORMALITÉS

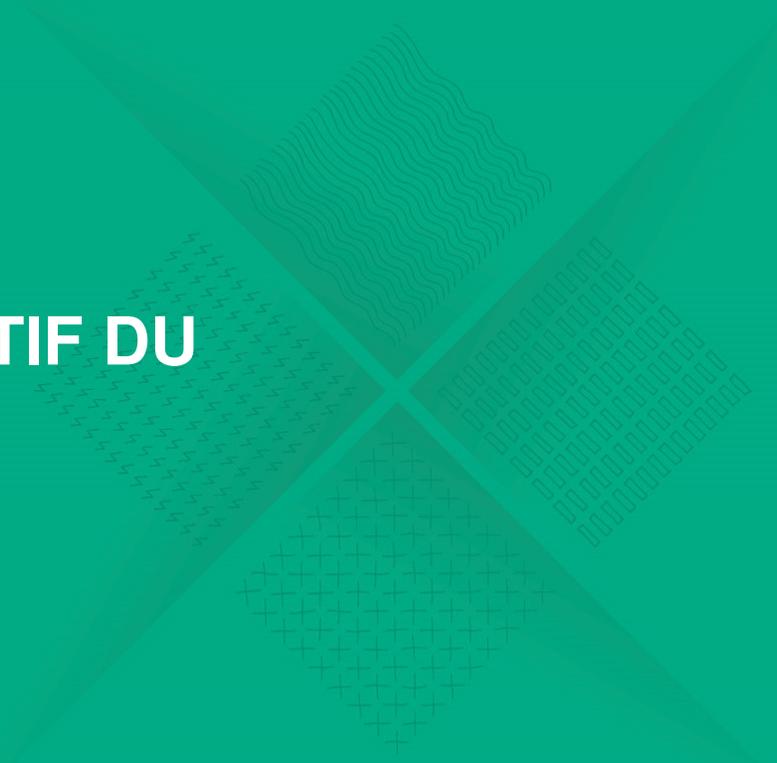
Le propriétaire doit préciser les motifs qui, selon lui, justifient la révision de la valeur de son immeuble

Des informations additionnelles concernant le processus de révision administrative sont inscrites sur le formulaire prescrit. Il est important de lire ces informations afin d'assurer la recevabilité de votre demande

L'organisme municipal devra donner sa réponse écrite avant le 1^{er} septembre qui suit l'entrée en vigueur du rôle ou dans les 4 mois suivants le dépôt de la demande de révision (120 jours)

S'il y a toujours un différend malgré la révision, le propriétaire peut contester la décision de l'organisme auprès du TAQ

5.3 CONTESTATION AU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC





CONTESTATION AU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC

Si l'organisme municipal rejette votre demande de révision, vous pouvez faire appel à la section immobilière du TAQ

Vous disposez de 60 jours à partir de la date d'envoi de la réponse écrite de l'évaluateur pour présenter votre requête auprès du TAQ

- Elle peut être complétée en ligne
- Des frais non remboursables varient entre 83,70 \$ à 1 115,75 \$ (dépendamment de la valeur de l'immeuble)
- **À moins que le TAQ n'en décide autrement, la partie perdante vient appuyer les frais de la partie adverse**
- **Si votre entreprise agricole est incorporée, vous devez vous faire représenter par un avocat, ce qui augmente les coûts**



CONTESTATION AU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC

Le processus de contestation incluant la préparation du dossier, l'audience et la décision du TAQ impliquent des **délais importants** parfois plus d'une année

Le TAQ doit préciser la date à laquelle la modification au rôle qu'il décide d'apporter, le cas échéant, prend effet

- Une révision à la baisse de la valeur de l'évaluation pourrait être fixée rétroactivement à la date d'entrée en vigueur du rôle



CONSTATS CONCERNANT LE TAQ

- Le TAQ ne porte généralement **aucun jugement sur le travail de l'évaluateur municipal** lors de la préparation du rôle ni sur sa qualité une fois déposé
- Le TAQ se prononce seulement pour déterminer **s'il y a eu une erreur dans l'évaluation** à l'aide des faits déposés par les parties
- Il ne suffit pas de comparer l'évaluation de sa propriété par rapport à une autre pour obtenir gain de cause
 - Un dossier étoffé, nécessitant dans bien des cas la présence d'un évaluateur agréé, doit être présenté au TAQ afin de démontrer des erreurs ou des inexactitudes dans l'évaluation de sa propriété



LE TAQ

- Suite à une décision défavorable du TAQ, il est possible faire appel devant la Cour du Québec avec la permission d'un juge
- Cette demande doit être déposée (appel) dans les 30 jours suivant la décision du TAQ
- L'appel sera entendu uniquement si ce dernier estime que la question qui est en jeu devrait être soumise à la Cour



DÉLAIS À RESPECTER

Droit de révision

4 situations peuvent survenir, et pour chacune, un délai doit être respecté. Il est important de respecter les délais applicables puisque dans le cas contraire cela peut entraîner la perte du droit de révision :

1. Lorsque le **dépôt du rôle d'évaluation** est suivi de l'envoi d'un avis d'évaluation au propriétaire :
 - Délai : date la plus tardive entre le 1^{er} mai qui suit l'entrée en vigueur du rôle d'évaluation et 60 jours suivant l'envoi de l'avis d'évaluation (120 jours pour une unité évaluée à 3 M\$ et plus)
2. Lors d'une modification du rôle effectuée par certificat (apporté par l'évaluateur lui-même), suivie de l'envoi d'un avis de modification après l'entrée en vigueur du nouveau rôle d'évaluation :
 - Délai : date la plus tardive entre le 1^{er} mai qui suit l'entrée en vigueur du rôle d'évaluation et 60 jours suivant l'expédition de l'avis de modification



DÉLAIS À RESPECTER

3. Lors d'un avis de correction d'office adressé par l'évaluateur au propriétaire pour l'informer d'une correction portée :
 - Délai : date la plus tardive entre le 1^{er} mai qui suit l'entrée en vigueur du rôle d'évaluation et 60 jours suivant l'expédition de l'avis de correction d'office

4. Lorsque l'évaluateur manque d'effectuer une modification qui aurait dû être apportée (ex. : changement d'usage d'un immeuble) :
 - Délai : demande de révision doit être déposée avant la fin de l'exercice financier suivant celui au cours duquel est survenu l'événement justifiant la modification
 - Ex. : Si le changement survient le 8 août 2022, la date du délai à respecter est le 31 décembre 2023



GUIDE DU PROPRIÉTAIRE AGRICOLE ET FORESTIER

Évaluation foncière et taxation municipale

L'ensemble des informations présentées précédemment, accompagnées de détails supplémentaires, sont incluses dans le document « ***Évaluation foncière et taxation municipale: le guide du propriétaire agricole et forestier*** » disponible sur le site web de l'UPA.

Période de questions